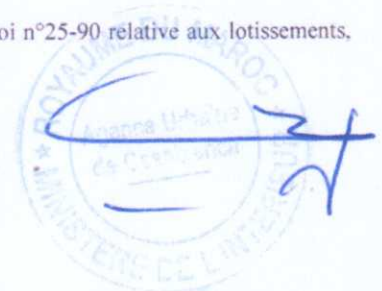

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

- Dahir portant loi n° 1.84.17 du 12 rabiaII 1404 (25 janvier 1984) relatif au Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca.
- Dahir portant loi n° 1.84.188 du 13 Moharrem 1405 (09 octobre 1984) relatif à l'Agence Urbaine de Casablanca.
- Décret n° 2.09.669 du 14 Morarrem 1431 (31 décembre 2009) approuvant le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca.
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hijra 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme, publié au Bulletin Officiel n°4159 du 14 Moharrem 1413 (15 Juillet 1992).
- Décret n°2.92.832 du rebia II (14 octobre1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme, publié au Bulletin Officiel n°4225 du 4 jourmada I 1413 (20 Octobre 1993)
- Dahir n°1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du rebia II 1414 (14 octobre1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.



CHAPITRE I - APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité de la Commune de Sidi-Hajjaj-Oued-Hassar. Le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit:

BORNES	X	Y	BORNES	X	Y	BORNES	X	Y	BORNES	X	Y
B1	306 977.24	333 328.18	B73	315 976.49	323 525.64	B145	308 570.14	319 381.51	B217	306 403.74	328 412.20
B2	307 371.64	332 973.37	B74	315 954.99	323 529.54	B146	308 499.64	319 469.64	B218	306 468.46	328 484.96
B3	307 379.22	332 972.64	B75	315 477.64	324 280.73	B147	308 323.61	319 733.61	B219	306 502.98	328 511.45
B4	307 541.45	332 805.76	B76	315 199.86	324 081.20	B148	308 274.95	319 905.79	B220	306 562.67	328 582.72
B5	307 618.19	332 750.56	B77	315 000.33	323 971.67	B149	308 202.27	319 020.33	B221	306 628.84	328 669.67
B6	307 729.80	332 654.59	B78	314 890.77	323 920.80	B150	308 083.33	319 170.11	B222	306 678.46	328 716.41
B7	307 818.93	332 517.76	B79	314 726.45	323 815.17	B151	307 911.62	319 170.11	B223	306 725.93	328 766.04
B8	307 912.56	332 497.26	B80	314 600.99	323 716.98	B152	307 801.39	319 456.45	B224	306 782.74	328 709.22
B9	307 933.82	332 442.96	B81	314 496.24	323 629.70	B153	307 704.45	319 747.23	B225	306 850.34	328 588.40
B10	308 169.49	332 533.95	B82	314 440.99	323 548.23	B154	307 603.14	319 941.08	B226	306 877.10	328 541.57
B11	308 308.09	332 672.51	B83	314 388.61	323 487.14	B155	307 532.64	321 046.79	B227	306 883.31	328 534.12
B12	308 484.54	332 740.34	B84	314 330.42	323 405.70	B156	307 435.74	321 158.76	B228	307 108.14	328 100.40
B13	308 744.57	332 840.31	B85	314 251.89	323 338.79	B157	307 378.45	321 293.51	B229	307 187.00	328 149.90
B14	308 765.95	332 507.43	B86	314 141.33	323 228.23	B158	307 193.42	321 544.61	B230	307 246.57	328 197.71
B15	308 761.64	332 324.56	B87	313 832.99	323 010.08	B159	307 094.90	321 641.54	B231	307 302.44	328 279.09
B16	308 733.02	331 983.12	B88	313 664.27	322 887.89	B160	306 812.36	322 011.61	B232	307 337.17	328 340.33
B17	308 748.33	331 913.29	B89	313 384.99	322 707.51	B161	306 741.86	322 077.67	B233	307 346.40	328 349.56
B18	308 836.70	331 848.67	B90	313 085.36	322 611.51	B162	306 711.02	322 139.36	B234	307 389.89	328 382.28
B19	308 907.26	331 781.63	B91	312 760.99	322 506.08	B163	306 640.55	322 218.67	B235	307 400.71	328 419.80
B20	308 940.95	331 749.61	B92	312 519.55	322 294.45	B164	306 618.52	322 280.33	B236	308 341.18	328 215.87
B21	309 116.49	331 364.39	B93	312 301.36	322 125.70	B165	306 583.29	322 337.61	B237	307 385.70	328 228.81
B22	309 308.49	330 808.58	B94	312 362.45	322 131.51	B166	306 570.05	322 355.23	B238	308 388.37	328 242.41
B23	309 498.93	330 649.12	B95	312 516.61	322 125.70	B167	306 393.83	322 458.54	B239	308 388.79	328 359.15
B24	310 284.02	330 786.38	B96	312 606.80	322 111.17	B168	306 098.67	322 610.73	B240	308 320.50	328 650.16
B25	310 350.80	330 797.35	B97	312 688.27	322 087.89	B169	306 045.80	322 654.79	B241	308 500.76	328 090.04
B26	310 965.20	330 723.11	B98	312 743.52	322 064.61	B170	305 907.02	322 720.89	B242	308 370.94	328 389.64
B27	311 024.51	330 568.05	B99	312 714.46	321 872.61	B171	305 708.77	322 910.33	B243	308 448.66	328 429.82
B28	311 024.51	330 488.28	B100	312 755.17	321 642.79	B172	305 514.92	323 126.20	B244	308 709.40	329 577.08
B29	311 028.58	330 392.33	B101	312 800.14	321 437.85	B173	305 312.27	323 328.83	B245	308 803.64	329 660.19
B30	311 977.47	330 191.44	B102	312 820.61	321 346.08	B174	305 127.27	323 487.45	B246	308 572.95	329 749.75
B31	311 231.34	330 215.17	B103	312 887.52	321 154.08	B175	305 003.89	323 579.95	B247	308 190.32	329 915.43
B32	311 421.31	330 274.03	B104	313 134.80	320 525.73	B176	304 898.17	323 681.26	B248	307 925.41	330 025.42
B33	311 502.04	330 248.37	B105	313 302.08	320 246.45	B177	304 735.17	323 813.45	B249	307 715.86	330 097.52
B34	311 643.56	330 267.35	B106	313 322.42	320 124.26	B178	304 448.80	324 033.70	B250	307 543.03	330 152.02
B35	311 803.14	330 349.96	B107	313 566.80	319 658.83	B179	304 321.05	324 143.86	B251	307 544.43	330 157.63
B36	311 990.27	330 471.58	B108	313 639.32	319 379.49	B180	304 340.86	324 231.95	B252	307 541.75	330 156.90
B37	312 101.41	330 606.36	B109	313 487.89	319 443.55	B181	304 424.58	324 364.14	B253	307 545.78	330 224.85
B38	312 128.44	330 333.29	B110	313 325.36	319 466.83	B182	304 525.89	324 571.17	B254	307 163.77	330 297.23
B39	312 233.40	330 178.46	B111	313 223.52	319 458.11	B183	304 686.69	324 910.04	B255	306 922.87	330 356.55
B40	312 499.44	330 273.65	B112	313 115.89	319 452.26	B184	304 706.52	324 950.04	B256	306 970.85	330 507.12
B41	312 738.22	330 309.30	B113	312 967.32	319 440.64	B185	304 772.61	325 135.08	B257	307 025.44	330 589.96
B42	312 953.85	330 416.75	B114	312 880.86	319 433.22	B186	304 873.92	325 337.73	B258	307 039.26	330 658.25
B43	313 008.41	330 412.95	B115	312 720.27	319 408.64	B187	304 940.02	325 491.92	B259	307 175.15	330 713.16
B44	313 045.92	330 194.65	B116	312 615.55	319 397.01	B188	305 014.92	325 637.30	B260	307 301.59	330 790.91
B45	313 230.62	329 362.04	B117	312 452.61	319 376.64	B189	305 084.45	325 637.30	B261	307 339.99	330 835.38
B46	313 298.76	329 060.12	B118	312 315.89	319 353.36	B190	305 128.55	325 637.30	B262	307 579.33	330 896.11
B47	313 400.57	329 217.24	B119	312 183.59	319 338.83	B191	305 159.39	325 079.48	B263	307 524.63	331 144.77
B48	313 642.21	329 385.44	B120	312 067.17	319 333.01	B192	305 190.27	325 238.20	B264	307 121.40	331 368.46
B49	313 792.43	329 415.82	B121	311 971.17	319 330.11	B193	305 210.37	325 304.54	B265	306 808.35	331 445.93
B50	313 859.27	329 466.81	B122	311 784.99	319 289.01	B194	305 234.46	325 384.28	B266	306 795.29	331 454.54
B51	314 620.84	328 497.22	B123	311 639.55	319 225.36	B195	305 258.61	325 529.20	B267	306 613.44	331 493.15
B52	314 644.80	328 486.85	B124	311 470.83	319 161.36	B196	305 324.74	325 762.86	B268	306 376.10	331 552.33
B53	315 124.37	327 890.52	B125	311 360.27	319 109.01	B197	305 353.55	326 859.86	B269	306 710.29	331 653.88
B54	315 192.96	327 802.43	B126	311 220.64	319 059.20	B198	305 389.65	327 015.32	B270	306 411.52	331 653.97
B55	315 420.17	327 509.39	B127	311 162.45	319 021.73	B199	305 360.02	327 015.32	B271	306 419.57	331 684.46
B56	315 932.67	326 945.11	B128	311 086.83	319 015.92	B200	305 373.24	327 015.32	B272	306 433.27	331 739.55
B57	315 453.99	326 300.79	B129	310 976.27	319 024.64	B201	305 382.05	327 015.32	B273	306 456.32	331 817.93
B58	315 830.02	325 879.29	B130	310 854.08	319 027.54	B202	305 382.80	327 015.32	B274	306 566.13	332 002.45
B59	315 882.28	325 791.05	B131	310 691.17	319 027.54	B203	305 373.24	327 564.37	B275	306 533.92	332 100.56
B60	316 170.88	325 600.87	B132	310 602.45	319 015.92	B204	305 374.59	327 588.49	B276	306 555.31	332 182.79
B61	316 276.67	325 516.89	B133	310 317.36	319 079.92	B205	305 372.76	327 588.24	B277	306 572.30	332 245.28
B62	316 439.08	325 375.16	B134	310 052.64	319 129.36	B206	305 373.17	327 588.75	B278	306 605.67	332 366.99
B63	316 700.43	325 152.49	B135	309 761.74	319 132.29	B207	305 505.49	327 575.09	B279	306 627.43	332 445.21
B64	316 500.19	325 024.49	B136	309 607.55	319 111.92	B208	305 841.35	327 570.77	B280	306 663.40	332 577.89
B65	316 416.22	324 918.50	B137	309 424.30	319 103.20	B209	305 921.17	327 690.87	B281	306 685.14	332 653.14
B66	316 430.05	324 860.74	B138	309 302.11	319 085.73	B210	306 034.80	327 890.09	B282	306 725.67	332 768.18
B67	316 340.92	325 854.98	B139	309 156.64	319 053.73	B211	306 071.48	327 947.62	B283	306 755.79	332 852.16
B68	316 576.14	324 684.00	B140	309 070.83	319 030.45	B212	306 113.91	328 002.28	B284	306 794.99	332 959.98
B69	316 624.30	324 704.51	B141	308 971.92	319 021.73	B213	306 247.68	328 179.19	B285	306 824.92	333 043.65
B70	317 206.64	324 264.79	B142	308 895.99	319 010.39	B214	306 322.47	328 254.70	B286	306 856.38	333 097.12
B71	317 029.42	324 133.04	B143	308 825.64	319 064.33	B215	306 341.89	328 291.38	B287	306 888.67	333 181.44
B72	316 606.39	323 893.42	B144	308 671.45	319 236.14	B216	306 387.78	328 326.82	B288	306 934.32	333 257.29

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux groupes d'habitation, aux lotissements et aux constructions nouvelles.

Les lotissements approuvés "Ne-variatur" avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides, cependant l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux conformément à l'article 18 de la loi 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation.



Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visé aux articles 48 et 49 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

1.1. Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire :

Dans le cas de regroupement de parcelles contiguës par un même propriétaire, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle unité foncière ainsi constituée.

1.2. Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, il ne peut être accordé de surélévations ni d'extensions. Seuls les travaux visant exclusivement à assurer l'amélioration des dites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions et cela dans le strict respect du coefficient d'occupation du sol (COS) et du pourcentage d'emprise au sol (CUS).

1.3. Adaptations mineures :

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants:

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...).
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Toutefois les dispositions relatives aux zones urbaines et secteurs urbains concernant la hauteur maximum, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des constructions sur la même propriété doivent être respectés.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de la Commune de Sidi-Hajjaj-Oued-Hassar, regroupe cinq zones urbaines, une zone d'activité, cinq zones naturelles et une zone de protection de site «RS».

2.1. Les zones urbaines:

- Une zone d'immeuble à l'alignement constituée d'habitat, de commerces, de bureaux, et d'équipements hôteliers indiquée par la lettre "A"
- Une zone urbaine mixte constituée essentiellement d'immeubles d'habitat à l'alignement indiquée par la lettre "B"
- Une zone urbaine d'habitat en immeubles orientés indiquée par la lettre "C"
- Une zone urbaine d'habitat individuel de type villa indiquée par la lettre "D"
- Une zone urbaine à dominance d'habitat multifamilial ou collectif indiquée par la lettre "E"

2.2. Une zone d'activité économique qui est le complément indispensable des zones d'habitation, elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche, elle peut également accueillir de l'hôtellerie, indiquée par la lettre "I".

2.4. Les zones naturelles :

- Une zone rurale et agricole indiquée par les lettres "RA";
- Une zone agricole d'intérêt majeur indiquée par les lettres "RAs";
- Une zone de grands projets de sport et de loisirs indiquée par les lettres "GPSL";
- Une zone de parcs et de jardins publics indiquée par les lettres "PJP";
- Une zone naturelle à protéger indiquée par les lettres "ZNAP".

